

Cooperative e dintorni n. 35/2020

La trasformazione da proprietà indivisa a proprietà individuale delle cooperative edilizie di abitazione

di Sebastiano Patanè - revisore legale ed esperto in cooperative

Continuando a esaminare la fattispecie delle cooperative edilizie di abitazione, si entra nello specifico della procedura della trasformazione da proprietà indivisa a proprietà individuale delle cooperative assistite da contributo pubblico. Con l'occasione, vengono presentati anche i fac simile di modulistica, appositamente predisposti per le principali richieste da produrre alla Regione di competenza: il riconoscimento dei requisiti soggettivi dei soci e il rilascio dell'autorizzazione alla trasformazione.

Le cooperative edilizie di abitazione

Si è già diffusamente illustrato il variegato mondo delle cooperative di edilizia abitativa, distinguendo tra quelle di edilizia residenziale c.d. libere e quelle di edilizia economica e popolare, con assegnazione di aree in diritto di proprietà e diritto di superficie, a finanziamento privato e a finanziamento erariale o comunque pubblico, e, ancora, tra quelle a proprietà indivisa e a proprietà individuale, quelle che realizzano un solo programma edilizio e le c.d. cooperative multiprogramma¹. Ora si ritiene necessario effettuare un approfondimento sulle modalità di trasformazione delle cooperative edilizie a finanziamento pubblico da proprietà indivisa a proprietà divisa o individuale.


Si intende, così, proporre un approccio maggiormente operativo alle numerose problematiche, preso atto che è attualmente difficile, per gli amministratori delle cooperative che si trovano in questa delicata fase della vita sociale, orientarsi tra le procedure e i vari adempimenti necessari. Cercheremo, quindi, di analizzare i vari momenti di questo delicato procedimento e, a fronte dei vari adempimenti necessari, verranno forniti alcuni *fac-simile* per gli atti più significativi che riguardano il procedimento, da cui tali adempimenti possono essere comunque desunti.

¹ Si vedano; S. Patanè, "[La trasformazione delle cooperative edilizie di abitazione da proprietà indivisa a proprietà divisa](#)", in Cooperative e dintorni n. 20/2019; S. Patanè, "[Le cooperative di edilizia abitativa: l'osservazione di un universo variegato](#)", in Cooperative e dintorni n. 34/2020.

L'accertamento dei requisiti soggettivi dei soci assegnatari

Le varie norme agevolative, sia per l'assegnazione degli alloggi in godimento sia in proprietà, prevedono che l'accesso ai benefici da parte dei soci sia subordinato al possesso di requisiti di carattere soggettivo, che debbono essere accertati dall'ente che concede l'agevolazione.

È possibile iniziare, così, l'esame prospettato proponendo l'istanza da presentare alla Regione per il riconoscimento dei requisiti dei soci assegnatari e dai documenti che dovranno essere allegati, in particolare l'atto di assegnazione in godimento dell'alloggio e le dichiarazioni sostitutive² prodotte dai soci:

| | | |
|---|--------------------------------------|---|
|  | Preleva il documento | Modello di richiesta per l'accertamento dei requisiti soggettivi |
| <p>Società cooperativa edilizia _____</p> <p>Codice fiscale _____</p> <p>Alla Regione _____</p> <p>Oggetto: Richiesta accertamento dei requisiti soggettivi dei soci, per l'accesso all'edilizia agevolata ai sensi delle L. 457/1978 e 179/1992</p> <p>Il sottoscritto in qualità di presidente della cooperativa _____, ammessa a finanziamento con deliberazione della Giunta regionale del _____, chiede relativamente all'intervento nel Comune di _____ Piano di zona _____ l'accertamento dei requisiti soggettivi dei soci.</p> <p>A tal fine allega l'elenco dei soci assegnatari, sottoscritto dallo scrivente, contenente per ciascun assegnatario e per il relativo coniuge i seguenti dati:</p> <ul style="list-style-type: none">- n. progressivo e data di iscrizione nel libro soci;- cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza e indirizzo;- codice fiscale dell'assegnatario e del coniuge;- luogo di lavoro;- copia dei verbali di assegnazione degli alloggi ai beneficiari autenticata dal presidente della cooperativa³ (allegato A); | | |

² Sono stati utilizzati gli strumenti di cui al D.P.R. 445/2000: l'autocertificazione in sostituzione dei certificati e la dichiarazione sostitutiva di atto notorietà per le altre dichiarazioni.

³ Anche in questo caso, in luogo dell'autenticazione da parte di un pubblico ufficiale, può essere utilizzata una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

- dichiarazione sostitutiva di certificazioni (allegato B);
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (allegato C);
- copia del documento di identità non autenticata (allegato D).

Luogo, _____ Data: _____ Il presidente della cooperativa

Modulistica dei principali allegati

Modello (allegato A)

COOPERATIVA EDILIZIA “ _____ ”

ATTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELL'ALLOGGIO SOCIALE

In data odierna presso la sede della cooperativa tra il presidente della società Sig. _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, e il socio assegnatario Sig... _____, nato a _____ il _____ C.F. _____, si stipula e conviene quanto segue:

il presidente, preso atto che il suddetto socio:

- risulta regolarmente iscritto nel libro soci al n. _____ dal _____;
- ha presentato domanda per l'assegnazione dell'alloggio sociale;
- ha dichiarato di essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente, producendo idonea documentazione.

ASSEGNA IN GODIMENTO

1. l'appartamento n. _____ sito al piano _____ dello stabile di via _____ - _____, composto di _____ vani e relativi servizi per complessivi mq _____ utili e con i seguenti identificativi catastali: sez. _____, foglio _____, particella _____, subalterno _____;
2. il box e /o cantina di pertinenza n. _____ di mq _____.

Si dà, inoltre, reciprocamente atto che:

1. il socio assegnatario ha effettuato il deposito cauzionale, che rimarrà vincolato per tutta la durata di validità del presente atto;
2. l'assegnazione avrà decorrenza dalla data del presente atto;
3. il socio si impegna a versare, per tutta la durata di validità del presente atto, il canone annuo di godimento, attualmente stabilito in € _____, da corrispondersi in _____

rate anticipate, oltre alla corresponsione degli oneri accessori e dei servizi resi dalla cooperativa (amministrazione, luce, acqua, riscaldamento, etc.). Si impegna, altresì, a corrispondere gli eventuali ulteriori adeguamenti del canone, resi necessari da aggiornamenti del piano finanziario, o anche dall'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;

4. il socio dichiara di aver verificato i locali e di ritenerli idonei, in ottimo stato ed esenti da difetti, pertanto eventuali ulteriori lavori di modifica dovranno essere concordati con la cooperativa. Il socio si assume, altresì, ogni responsabilità per danni da lui provocati all'alloggio e alle parti comuni;

5. il socio è tenuto ad occupare stabilmente l'alloggio sociale e le relative pertinenze, il cui godimento è strettamente personale e limitato al solo uso pattuito. Non potrà trasferirsi ad altri, a pena di revoca del presente atto e di contestuale scioglimento del rapporto societario, il godimento a qualunque titolo dell'alloggio;

6. il socio dichiara di conoscere e accettare le norme prescritte dallo statuto e dai regolamenti, si impegna, altresì, a rispettare le decisioni degli organi societari e le regole di civile convivenza;

7. in caso di risoluzione anticipata del presente atto da parte del socio, salvo ogni ulteriore eventuale adempimento, lo stesso deve fornirne preavviso almeno 6 mesi prima della data di rilascio dell'alloggio. Per quanto non espressamente previsto dal presente atto di assegnazione si fa riferimento alla vigente normativa nonché allo statuto e ai regolamenti societari;

8. le operazioni di cui al presente sono soggette a Iva, l'imposta di registro è a carico del socio.

Luogo, _____ Data _____

Il presidente _____ Il socio assegnatario _____

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ

(Articolo 47, D.P.R. 445/2000)

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a a _____ (_____), il _____

C.F. _____ residente a _____ (_____)

in via _____ n. _____ domiciliato/a in _____ (_____)

in via _____ n. _____, in qualità di presidente *pro tempore* della società cooperativa _____, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'articolo 76, D.P.R. 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

che il presente atto di assegnazione in godimento dell'alloggio sociale costituisce copia conforme all'originale conservato agli atti della cooperativa _____

Il presidente

Il socio assegnatario

Modello (allegato B)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI CERTIFICAZIONI

(Articolo 46, D.P.R. 445/2000)

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a a _____ (_____) il _____

C.F. _____ residente a _____ (_____) in via

_____ n. _____ domiciliato/a in _____ (_____) in

via _____ n. _____, consapevole delle sanzioni penali richiamate

dall'articolo 76, D.P.R. 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

- di aver presentato domanda per ottenere i benefici di cui alla L. 457/1978 e/o alla L. 179/1992;
- di aver partecipato al programma costruttivo della cooperativa edilizia _____, fruente di contributo ai sensi dell'articolo 8, L. 179/1992, e dell'articolo 9, L. 493/1993, per la nuova costruzione di alloggi da cedere in locazione. Tipo di locazione _____;
- che alla data del __/__/__ era celibe, nubile, coniugato, vedovo/a,
- che il proprio nucleo familiare era composto dalle persone conviventi col sottoscritto di cui di seguito:

| Cognome e Nome | Luogo di nascita | Data di nascita | Relazione con il dichiarante |
|----------------|------------------|-----------------|------------------------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

- di essere militare di carriera e di aver effettuato la predeterminazione della residenza mediante dichiarazione irrevocabile resa davanti al sindaco del Comune della residenza prescelta, che ne ha preso nota nei registri anagrafici;

- di essere emigrante e di aver preso l'impegno davanti all'Autorità consolare di assumere la residenza al rientro in patria, nel Comune dove avviene l'assegnazione dell'alloggio;

– che il contributo pubblico è richiesto in qualità di nubendo (N.B. la dichiarazione deve essere resa da entrambi i prossimi sposi) e, pertanto, si impegna a contrarre matrimonio entro 6 mesi a far data dall'emissione del certificato di fine lavori (ovvero dall'atto notarile in caso di subentro).

Dichiara di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10, L. 675/1996, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale viene resa la presente dichiarazione.

Luogo, _____ Data _____ IL DICHIARANTE

La presente dichiarazione è esente dall'imposta di bollo, non necessita dell'autenticazione della firma e sostituisce a tutti gli effetti le normali certificazioni richieste o destinate a una Pubblica Amministrazione, nonché ai gestori di pubblici servizi e ai privati che vi consentono.

Il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

L'ente pubblico può svolgere, anche a campione, accertamenti sulle dichiarazioni rese.

Modello (allegato C)

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'

(Articolo 47, D.P.R. 445/2000)

Il/La sottoscritto/a _____

nato/a a _____ (_____), il _____

C.F. _____ residente a _____ (_____) in via _____ n. _____ domiciliato/a in _____ (_____) in

via _____ n. _____, consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'articolo 76, D.P.R. 445/2000, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

– di aver presentato domanda per ottenere i benefici di cui alle L. 457/1978 e/o 179/1992;

– che alla data dell'assegnazione degli alloggi (o dell'atto in caso di subentro), il __/__/__, era in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

CITTADINANZA

a italiana

b di altro Stato aderente all'Unione Europea;

c di uno Stato non aderente all'Unione Europea e:

c1 di essere titolare di carta di soggiorno

c2 di essere regolarmente soggiornante ed iscritto nelle liste di collocamento

c3 di esercitare regolare attività di lavoro dipendente o autonomo

ATTIVITÀ LAVORATIVA

Attività lavorativa principale nel Comune di _____ Prov. _____ presso
_____ Via/Piazza _____.

INESISTENZA DI ALTRE PROPRIETÀ E DI PRECEDENTI AGEVOLAZIONI

– Di non essere, egli stesso e ciascuno dei componenti il nucleo familiare, proprietario né titolare dei diritti di usufrutto, uso e abitazione su altro alloggio adeguato o idoneo alle esigenze del proprio nucleo familiare, ubicato nel Comune di residenza e/o in uno dei Comuni dell'ambito territoriale ove ha luogo l'intervento costruttivo per il quale viene richiesto il contributo;

– di non avere, egli stesso e ciascuno dei componenti il nucleo familiare, mai usufruito in precedenza, per l'acquisto di un'abitazione, di contributi pubblici né di aver ottenuto l'assegnazione in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso o con il finanziamento agevolato concessi, in qualunque forma e in qualunque luogo, dallo Stato, dalle Regioni o da altri enti pubblici.

REDDITO

– Di avere avuto a carico, nell'anno reddituale _____, n. _____ figli conviventi con il sottoscritto dichiarante;

– che il "reddito complessivo lordo" del proprio nucleo familiare, nell'anno reddituale _____, è quello che risulta dal seguente prospetto:

| Cognome e nome | Codice fiscale | Importo lordo redditi da lavoro dipendente, da pensione e/o assimilati | Importo lordo redditi da fabbricati | Importo lordo altri redditi (di lavoro autonomo, di terreni, redditi diversi etc.) | Importo reddito complessivo lordo |
|----------------|----------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------------------|
| Dichiarante | | € | € | € | € |
| | | € | € | € | € |
| | | € | € | € | € |
| | | € | € | € | € |
| | TOTALI | € | € | € | € |

– che ciascuna delle persone indicate nel prospetto non possiede altri redditi oltre quelli riportati nello stesso.

REDDITI DA FABBRICATI

– Che i fabbricati riportati nella dichiarazione dei redditi relativi all'anno reddituale _____ fanno riferimento a quanto di seguito riportato:

| Categoria catastale | Comune | Indirizzo | Numero vani | Titolo | Quota di proprietà |
|---------------------|--------|-----------|-------------|--------|--------------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

ALIENAZIONE FABBRICATI

– Che i fabbricati riportati nella dichiarazione dei redditi relativi all'anno reddituale _____ sono stati alienati, come di seguito riportato:

| Categoria catastale | Comune | Indirizzo | Data alienazione | Notaio | Repertorio n° |
|---------------------|--------|-----------|------------------|--------|---------------|
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |

SEPARAZIONE/DIVORZIO

Di essere:

legalmente separato/a data omologazione _____

divorziato/a data sentenza _____

Dichiara, altresì, di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10, L. 675/1996, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa.

Luogo, _____ Data _____ IL DICHIARANTE

Ai sensi dell'articolo 38, D.P.R. 445/2000, la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e inviata, insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante, via fax, tramite un incaricato, oppure a mezzo posta.

Il dichiarante decade dai benefici eventualmente conseguenti al provvedimento emanato sulla base della dichiarazione non veritiera.

L'ente pubblico può svolgere, anche a campione, accertamenti sulle dichiarazioni rese.

La richiesta alla Regione per l'assegnazione degli alloggi in proprietà ai soci

Fermi gli ulteriori adempimenti a volte previsti dalla normativa locale, sicuramente un elemento essenziale è costituito dall'istanza da avanzare alla Regione per ottenere l'autorizzazione alla trasformazione.

L'[articolo 18](#), L. 179/1992, e sue modificazioni e integrazione recita:

“Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere alla Regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e s. m. i, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento”.

Tuttavia, al fine di evitare sperequazioni, considerato che per le cooperative a proprietà indivisa l'agevolazione sul tasso del mutuo è superiore rispetto ad analoghe agevolazioni rispetto a quelle a proprietà individuale, la norma prevede che il tasso effettivo debba essere commisurato a quello prescritto dalla Legge di finanziamento per gli alloggi realizzati da cooperative a proprietà individuale, in vigore al momento della concessione del mutuo.

I soci assegnatari dovranno, pertanto, rimborsare la differenza fra i contributi effettivamente percepiti fino alla data dell'assegnazione in proprietà e quelli, invece, previsti per le cooperative a proprietà divisa.

Dovrà, così, provvedersi alla restituzione in unica soluzione del 50% di tale importo all'atto dell'assegnazione in proprietà, ovvero potrà essere richiesta la rateizzazione dell'intero importo in 10 annualità.

L'istanza va presentata dalle cooperative, per le quali ricorrano tutte le seguenti condizioni:

1. che prevedano nel proprio statuto la cessione in proprietà degli alloggi (in difetto lo statuto deve essere adeguato);
2. che abbiano stipulato con il Comune in cui è stato realizzato il programma edilizio una convenzione che preveda la possibilità di cedere gli alloggi in proprietà individuale (altrimenti dovrà essere adeguata la convenzione preesistente);
3. che abbiano avanzato la richiesta per almeno il 50% degli alloggi realizzati in quel programma;
4. per le quali il mutuo sia entrato in ammortamento da almeno 5 anni.

La Regione, concluse le verifiche sulla ricorrenza dei presupposti, comunicherà le modalità di restituzione dei contributi dovuti. A pagamento avvenuto sarà rilasciato l'attestato di autorizzazione per la stipula degli atti notarili di assegnazione in proprietà.

Si ricorda, infine, che l'importo del prezzo massimo di cessione da richiedere ai soci sarà quello determinato dalla convenzione stipulata con il Comune.

Si riporta di seguito il *fac simile* della richiesta da formulare alla Regione. La documentazione da produrre è evidenziata in grassetto, mentre tra parentesi in corsivo sono indicate le note esplicative.

| | | |
|---|--------------------------------------|---|
|  | Preleva il documento | Modello di richiesta di autorizzazione regionale |
| <p>Società cooperativa edilizia Arl _____</p> <p>Codice fiscale _____</p> <p>Alla Regione _____</p> <p>OGGETTO: articolo 18, L. 179/1992 e sue modificazioni e integrazioni - Richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale del patrimonio realizzato da cooperativa a proprietà indivisa</p> <p>La scrivente società cooperativa edilizia _____ avanza istanza di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale degli alloggi edificati nell'ambito del programma edilizio, realizzato a proprietà indivisa.</p> <p>In ossequio alla vigente normativa si produce la seguente documentazione:</p> <ol style="list-style-type: none">1. copia conforme dello statuto e dell'atto costitutivo (da cui risulti la possibilità di cedere gli alloggi a proprietà individuale ex articolo 18, comma 2, lettera a), L. 179/1992 e sue modificazioni e integrazioni);2. copia conforme dell'originale della deliberazione del CdA con cui si dispone la cessione in proprietà degli alloggi (articolo 18, comma 2, lettera b), L. 179/1992);3. copie conformi dell'originale delle 2 deliberazioni di assemblea ordinaria, regolarmente costituita e da tenere nei 120 giorni successivi alla riunione di deliberazione del CdA e a distanza di almeno 60 giorni l'una dall'altra, con le quali, a maggioranza dei 2/3, viene per 2 volte approvata la suddetta richiesta di cessione deliberata dal CdA (articolo 18, comma 2, L. 179/1992. Qualora la richiesta di autorizzazione non riguardi tutti gli alloggi, l'assemblea deve assumere l'impegno a provvedere alla gestione diretta degli alloggi che non verranno ceduti, ovvero produrre idonea documentazione che attesti la cooperativa o l'ente che si sono dichiarati disponibili ad acquistare gli stessi alloggi alle condizioni previste dall'articolo 19, comma 2, L. 179/1992, documentando tale disponibilità); | | |

4. **prospetto redatto dal presidente**, con l'indicazione degli alloggi costituenti il patrimonio della cooperativa, specificando: la loro ubicazione e il nome del socio attualmente assegnatario e con distinzione tra soci che hanno usufruito di agevolazioni pubbliche e soci che non hanno usufruito di tali agevolazioni;
5. **copie conformi degli attestati relativi alla verifica dei requisiti soggettivi dei soci assegnatari in uso e godimento che hanno fruito dell'agevolazione pubblica** (articolo 18, comma 5, L. 179/1992)
6. **copie conformi delle deliberazioni del CdA con le quali si ratifica il subentro⁴ di un socio assegnatario originario e diverso da quello per il quale è stato rilasciato l'attestato di possesso dei requisiti soggettivi** (nel caso risultasse assegnatario un socio diverso dal socio originario, per il quale non fosse documentabile la verifica dei requisiti soggettivi, la Regione dovrà procedere al controllo degli stessi, che andranno riferiti alle disposizioni vigenti e alla data di assegnazione in uso e godimento effettuata dal CdA della cooperativa; tale verifica non si applica nel caso di soci subentrati a causa di morte o sentenza di separazione dell'originario socio assegnatario (articolo 18, comma 5, L. 179/1992);
7. **copia conforme della convenzione con il Comune ove ha sede l'intervento edilizio** (da cui risultino la possibilità di cessione del patrimonio a proprietà individuale e i criteri di determinazione del prezzo di cessione, con esplicito riferimento agli alloggi realizzati a proprietà indivisa ex articolo 18, comma 2, lettera c), L. 179/1992). Se necessario dovrà preliminarmente provvedersi ad aggiornare la convenzione);
8. **copia conforme della comunicazione dell'istituto di credito che ha erogato il mutuo, che attesti le differenze tra i contributi corrisposti dalla Regione e quelli diversamente previsti per le cooperative a proprietà individuale** (in relazione ai contributi erogati in base alla L. 457/1978, l'istituto di credito dovrà rilasciare un prospetto con i contributi semestrali erogati, secondo i tassi applicati alla proprietà indivisa, affiancato dai contributi calcolati in base ai tassi applicabili alla prima fascia reddituale a proprietà divisa);
9. **dichiarazione resa dal presidente della cooperativa, nella quale indica la modalità di restituzione del contributo scelta dai soci** (la restituzione può avvenire in una unica soluzione nella misura ridotta del 50% ovvero, in alternativa, la Regione, su richiesta dei soci interessati, può autorizzare il pagamento dell'intera somma risultante in 10 annualità di uguale importo - articolo 18, comma 3, L. 179/1992). Se il mutuo non è ancora stato estinto, è necessaria una nota dell'istituto di credito che si dichiari disponibile al frazionamento del mutuo e al trasferimento delle quote residue in capo ai singoli soci, che dovranno anche sostenere i costi amministrativi della trasformazione.

⁴ Solo nel caso si sia effettivamente verificato il subentro di altro socio all'originario assegnatario.

Posto quanto sopra, si resta a disposizione per ogni altra esigenza di verifica o approfondimento.

Data _____

Il presidente

La delibera di trasformazione del CdA

A conclusione della modulistica proposta, si esamina ora il contenuto della delibera di trasformazione adottata dal CdA. È importante che il verbale della riunione dell'organo amministrativo, che dispone la cessione in proprietà degli alloggi, sia redatto con chiarezza e in maniera completa, contenendo tutti i riferimenti necessari ai successivi adempimenti che dovranno essere posti in essere. Si riporta di seguito un *fac-simile* della delibera.



[Preleva il documento](#)

Modello del verbale del CdA con cui si delibera la trasformazione

Società cooperativa edilizia _____, sede in _____

Iscritta alla CCIAA di _____ codice fiscale e n. iscrizione Registro Imprese _____

Verbale della riunione del Consiglio di Amministrazione del _____

Ai sensi dello statuto sociale, assume la presidenza della riunione il presidente Sig. _____, il quale accerta la regolare convocazione della stessa nei tempi e con le modalità previste dallo statuto sociale, per discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

- trasformazione della cooperativa, attualmente a proprietà indivisa, in cooperativa a proprietà sia indivisa sia individuale, e conseguente assegnazione in proprietà ai soci degli alloggi sociali realizzati;
- convocazione assemblee ordinarie a ratifica;
- convocazione dell'assemblea straordinaria per le necessarie modifiche statutarie;
- svolgimento di ogni necessario adempimento teso a perfezionare tutta la documentazione necessaria per ottenere il rilascio dell'autorizzazione;
- varie ed eventuali.

Risultano presenti:

– per il CdA: _____;

– per il collegio sindacale/il sindaco unico⁵: _____.

Il presidente, nel dichiarare aperta la discussione sugli argomenti posti all'ordine del giorno, invita i presenti a nominare un segretario: l'incarico viene assunto da _____.

Il presidente premette che:

– la cooperativa (*composta esclusivamente da membri delle Forze armate e Forze di Polizia*)⁶ ha usufruito dei contributi pubblici (*di cui alla L. 492/1975 e sue modificazioni e integrazioni*) e ha realizzato un programma edilizio a proprietà indivisa;

– l'articolo 18, L. 179/1992, e sue modificazioni e integrazioni, prevede la possibilità di assegnare in proprietà gli alloggi sociali ai propri soci, previa trasformazione da proprietà indivisa in cooperativa a proprietà divisa e individuale (*e, più specificamente, l'articolo 9, L. 136/1999, come modificato dal D.L. 273/2005, convertito con L. 51/2006, consente tale trasformazione alle cooperative tra rappresentanti delle Forze armate e Forze di Polizia*);

– la trasformazione dovrà essere autorizzata dalla Regione (*o, per le cooperative tra rappresentanti delle Forze armate e Forze di Polizia, dai servizi integrati infrastrutture e trasporti, già provveditorati regionali alle opere pubbliche*), nell'ambito della cui competenza insiste il programma edilizio, consistente in un fabbricato individuato nel catasto fabbricati del Comune di _____ al foglio _____ con il mappale _____, e relativi subalterni;

– per più del 50% degli alloggi consegnati facenti parte dell'insediamento di cui all'allegato prospetto è stata richiesta l'assegnazione a proprietà individuale;

– la cooperativa dovrà impegnarsi irrevocabilmente ad assumere la gestione diretta degli alloggi che non verranno eventualmente ceduti in proprietà individuale;

– l'assemblea dei soci dovrà deliberare la modifica dello statuto nella parte in cui non prevede la possibilità di assegnazione in proprietà ai soci degli alloggi realizzati dalla cooperativa;

– sono stati assegnati in godimento e consegnati ai soci tutti gli alloggi sociali relativi al programma assistito dal contributo pubblico;

– tutti i soci assegnatari posseggono i requisiti previsti dagli articoli 31 e 95, R.D. 1165/1938, necessari per l'assegnazione in proprietà individuale degli alloggi realizzati con il contributo erariale, precisando che l'articolo 1, comma 2, L. 34/2006, ha abrogato l'obbligo della residenza nel Comune ove sorge la costruzione.

⁵ Nel caso sia stato nominato l'organo di controllo.

⁶ In caso di cooperativa edilizia composta esclusivamente da membri delle Forze armate e Forze di Polizia inserire, nei vari punti, le parole in corsivo tra parentesi.

Si apre, quindi, un breve dibattito, durante il quale vengono soddisfatte tutte le richieste di informazioni formulate negli interventi, a conclusione del quale il CdA⁷ all'unanimità

DELIBERA

1. di voler procedere come sopra indicato alla trasformazione della cooperativa e all'assegnazione in proprietà degli alloggi sociali;

2. di dar mandato al presidente di avviare la procedura, prevista dall'articolo 18, comma 2, L. 179/1992, per cui nei 120 giorni successivi alla presente riunione dovranno essere convocate n. 2 assemblee, da tenere a distanza di almeno 60 giorni l'una dall'altra, con le quali i soci dovranno pronunciarsi per 2 volte sulla suddetta trasformazione, sulla richiesta di autorizzazione alla cessione degli alloggi e sull'impegno della cooperativa ad assumere la diretta gestione di quelli eventualmente non ceduti. Le delibere, che dovranno entrambe essere approvate a maggioranza di almeno 2/3, avranno il seguente ordine del giorno:

- ratifica della delibera del CdA per la trasformazione della società in cooperativa a proprietà divisa e individuale, al fine dell'assegnazione in proprietà degli alloggi;
- assunzione dell'impegno irrevocabile da parte della cooperativa a provvedere alla gestione diretta degli alloggi che non verranno eventualmente ceduti in proprietà individuale;
- varie ed eventuali;

3. di dar mandato al presidente perché, raccolto il doppio consenso alla trasformazione da parte dei soci, convochi l'assemblea straordinaria per la modifica dello statuto sociale;

4. di dar infine mandato al presidente di porre in essere ogni opportuno intervento e adempimento nei confronti di soci, di terzi, di istituti di credito, di enti pubblici e privati, per la raccolta di tutta la documentazione necessaria per ottenere il rilascio dell'autorizzazione.

Null'altro essendovi da deliberare, e nessun altro chiedendo la parola sulle varie ed eventuali, il presidente dichiara conclusa la riunione del CdA alle ore _____, previa redazione, lettura e approvazione del presente verbale.

Il presidente

Il segretario

Al fine di ottimizzare, per quanto possibile, il decorso del procedimento, si conclude con la raccomandazione di verificare la completezza della documentazione da produrre, prima dell'invio

⁷ Nel caso sia stato nominato l'organo di controllo inserire la dicitura "acquisito il conforme parere dell'organo di controllo".

dell'istanza alla Regione, evitando così richieste interlocutorie di supplementi di informazione, che possono influire pesantemente sulla durata del procedimento stesso.